



Raadsvoorstel

Zaaknummer 11496
Datum raadsvergadering 10 maart 2022
Portefeuillehouder F. van der Vegte

Onderwerp Kader herontwikkeling locatie de Klimrakker

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. het kader voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie de Klimrakker (Zonnedaauw 1) vast te stellen, waarin onder meer is opgenomen:
 - Maximaal 16 koopwoningen.
 - Aansluiting op woningtypologie in de omgeving (rijenwoningen).
 - Doelgroep voor de woningen zijn in de basis gezinnen.
 - Streefwaarde is om 25 % van de woningen met speciale aandacht voor de toegankelijkheid van de woningen (levensloopbestendig) te bouwen.
 - Parkeren binnen het plangebied oplossen.
 - Zoveel mogelijk bestaand groen handhaven aan de randen van de locatie.
 - De te realiseren woningen zijn zogenaamde "Nul-op-de-meter" of energieleverende woningen.
 - Er is sprake van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.
 - Er is een kans om riothermie en nieuwe sanitatie toe te passen.
2. stedenbouwkundig model 2 vast te stellen.

Aanleiding

Op 19 november 2019 (L229976) heeft het college van burgemeester en wethouders enkele uitgangspunten vastgesteld voor de herontwikkelingslocaties de Holm, de Leus, de Meent en de Klimrakker. Voor de locatie Klimrakker is daarbij uitgegaan van 16 middeldure rijwoningen. En voor het totaal van de vier locaties van een minimaal budgettair neutraal resultaat. Hierover bent u middels de RIB eind 2019 geïnformeerd.

Het voorliggende voorstel voor het stedenbouwkundig en programmatisch kader is een belangrijke eerste stap om te komen tot de herontwikkeling naar woningbouw van de locatie de Klimrakker. Het voorgestelde kader is opgenomen als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel. De kaders voor de locaties Meent, Holm en Leus zijn reeds door u vastgesteld in 2021.

Doel / Effect

Met het vaststellen van het kader voor herontwikkeling van de Klimrakker komt er voor omwonenden en ontwikkelaars duidelijkheid wat er onder welke voorwaarden ontwikkeld kan worden op de Klimrakker-locatie.



Argumenten

1.1 Met het kader wordt ruimte geboden om uitvoering te geven aan de gemeentelijke woonvisie.

In de woonvisie 2016 en update van juni 2021 is geconstateerd dat in Leusden tot 2035 ruimte is voor 1.000 nieuw te bouwen woningen. Het beleid is om eerst de inbreidingslocatie te benutten. De ontwikkeling naar maximaal 16 woningen op de locatie de Klimrakker geeft uitvoering aan dit beleid.

1.2 Het kader geeft mogelijkheid om het financiële doel van de herontwikkeling van de vier locaties te behalen.

Het kader met model 2 geeft ruimte voor realisatie van minimaal 12 en maximaal 16 koopwoningen. Dit levert een belangrijke financiële bijdrage aan het behalen van minimaal een budgettair neutraal resultaat van de vier locaties, zie ook onder kop 'financiën'. Bij model 2 is het te verwachten financiële resultaat bij minimaal 12 woningen ruim voldoende om tezamen met de drie andere herontwikkelingslocaties een budgettair neutraal resultaat te behalen. Bij maximaal 16 woning is het resultaat nog hoger. Het positieve resultaat kan ingezet worden om andere gemeentelijke doelen te behalen.

1.3 Met het kader wordt een belangrijke stap gezet in het bereiken van het programmatische doel van de herontwikkeling van de vier locaties.

De programmatische koppeling gaat uit van een gevarieerd woningbouwprogramma voor het totaal van de vier locaties Holm, Leus, Klimrakker en Meent. Het uitgangspunt voor locatie de Klimrakker (o.b.v. collegebesluit L229976) zijn middeldure rijwoningen. Daarmee is voor het totaal sprake van een gevarieerd programma.

Locatie	Woningen	Type
Groenhouten	22	appartementen (sociaal)
Klimrakker	16	rijwoningen (middelduur)
De Leus	9	Klein wonen (goedkope koop)
De Holm	7	dure woningen (vrije kavels)
Totaal	54	

De verwachting is dat de rijwoningen voornamelijk door gezinnen worden aangekocht. In de huidige woningmarkt is ook behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Daarom is in het kader ook een streefpercentage van 25% voor levensloopgeschikte woningen opgenomen. Op deze manier wordt de mogelijkheid gecreëerd voor o.a. senioren of bewoners met wens voor een rolstoeltoegankelijke woning een passende woning te vinden in Leusden. Daarnaast draagt dit bij aan een meer gemixte opbouw van de wijk door het bouwen voor verschillende doelgroepen. Het model 2 biedt dus ruimte voor minimaal 12 woningen en maximaal 16 woningen, zie argument 2.1.

2.1 Met model 2 wordt het best invulling gegeven aan de doelen voor herontwikkeling van de locatie

In de raadsvergadering van april 2021 (over besluitvorming stedenbouwkundig kader de locatie de Holm en de Leus) is door de verantwoordelijk wethouder een toezegging gedaan de raad goed mee te nemen in keuzemogelijkheden voor de locatie de Klimrakker. Op basis van enkele stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten (zie bijlage 1) zijn een achttal stedenbouwkundige schetsen opgesteld. Deze zijn met een klankbordgroep van omwonenden besproken.



Daaruit zijn twee modellen naar voren gekomen: model 1 en 2. Het voorstel is om te besluiten voor model 2, welke hierna is opgenomen. Onder het kopje 'alternatieven' van dit voorstel is model 1 opgenomen.



Afbeelding 1 Model 2

Stedenbouwkundig overweging

De beide modellen hebben als uitgangspunt dat de groene randen van de locatie Klimrakker zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven. Deze groene randen bestaan uit een combinatie van struiken, bomen en boomgroepen. Dit zorgt voor voldoende afstand en privacy ten opzichte van aanliggende bestaande bebouwing aan de Asschatterweg en Zonedauwhof. Model 2 kenmerkt zich door de drie bestaande bomen in het centrale deel van de locatie. Hierdoor is in dit deel ruimte voor groen en is de ruimtelijke beleving van de plek sterker. De centrale groene ruimte die zo ontstaat biedt daarnaast ruimte voor b.v. een speelplek(je) of een andere invulling waarmee de sociale cohesie in het wijkje versterkt kan worden. Om voldoende zicht op deze plek te krijgen heeft de oostelijke bouwstrook een aantal overdwars geplaatste woningen gekregen. De bestaande watergang aan de oostkant van het plangebied blijft behouden.

Programmatistische overweging

Model 2 heeft twee bouwstroken en bij de oostelijke daar haaks op een korte bouwstrook. Daarin kunnen 12 rijwoningen met een beukmaat van 5,4 meter of 5,1 meter gerealiseerd worden. Dit wijkt echter af van het oorspronkelijke uitgangspunt van 16 woningen. Een keuze hiervoor betekent realisatie van minder woningen in de huidige krappe woningmarkt. Om het aantal woningen in dit model te vergroten kunnen maximaal 4 rijwoningen ook 'vervangen' worden door 4 (bescheiden) beneden-bovenwoningen (totaal 8 woningen).



Daarmee is in model 2 sprake van minimaal 12 en maximaal 16 woningen. In beide gevallen wordt het totaal gewenste aantal woningen (35 tot 50 woningen) van de vier locaties uit het collegebesluit L229976 van 2019 met gemak gehaald (50 tot 54 woningen).

aantal woningen	beukmaat	type
12	5,4 of 5,1 m	rijenwoningen
16	5,4 of 5,1 m	rijenwoningen (8), benedenwoningen levensloopgeschikt (4), bovenwoningen (4)

Voorkeur model van de klankbordgroep van omwonenden

In het proces met de klankbordgroep is naar voren gekomen dat overduidelijk het model 2 het gewenste model is van de klankbordgroep. De klankbordgroep geeft aan dat het zeer belangrijk dat met dit model het aanwezige groen tussen de bestaande tuinen en het plangebied blijft gehandhaafd. Zowel vanuit groenbeleving als privacy oogpunt voor huidige en nieuwe bewoners. Dit is echter ook bij model 1.

Verder geeft de klankbordgroep aan voorkeur te hebben voor dit model vanwege de speelsheid van het model, de groene sfeer en diversiteit aan woningtypologie ten opzichte van model 1. Model 2 creëert naar hun mening bebouwing die overeenkomt met de plek waar de Klimrakker gebouwd was, waardoor de ruimtelijkheid van het gebied vanaf de Zonnedauwhof behouden blijft.

Financiën

Het uitgangspunt van een budgettair neutrale ontwikkeling is mogelijk met model 2, zowel met 12 als met 16 woningen.

Locatie	Woningen	Type	Resultaat
Groenhouten	22	appartementen (sociaal)	-
Klimrakker	16	rijwoningen (middelduur)	335.000
De Leus	9	Klein wonen (goedkope koop)	-20.000
De Holm	7	dure woningen (vrije kavels)	730.000
Totaal	54		1.045.000
Locatie			
IKC Groenhouten		Inrichting openbare ruimte	-500.000
IKC Berkelwijk		Inrichting openbare ruimte	-
			-500.000
Saldo			545.000

Afbeelding verwachte totale resultaat model 2 16 woningen



Locatie	Woningen	Type	Resultaat
Groenhouten	22	appartementen (sociaal)	-
Klimrakker	12	rijwoningen (middelduur)	285.000
De Leus	9	Klein wonen (goedkope koop)	-20.000
De Holm	7	dure woningen (vrije kavels)	730.000
Totaal	50		995.000
Locatie			
IKC Groenhouten		Inrichting openbare ruimte	-500.000
IKC Berkelwijk		Inrichting openbare ruimte	-
			-500.000
Saldo			495.000

Afbeelding verwachte totale resultaat model 2 12 woningen

De Klimrakker is onderdeel van de vier voormalige schoollocaties die een financieel en programmatische een samenhang hebben. In de bovenstaande tabellen is de beoogde invulling per locatie weergegeven met de daarbij behorende inschatting van het verwachte resultaat (de kosten min de opbrengsten). Ten opzicht van het vorige overzicht (memo aan de Raad d.d. 14 april 2021) heeft met name een correctie plaatsgevonden op de kosten en opbrengsten. De geraamde kosten zijn verhoogd op basis van de ingeschatte kostenstijging voor dit soort werken, de opbrengsten zijn ook gecorrigeerd voor de aanzienlijk toegenomen koopsommen voor woningen, deze werken door in de te verwachten grondopbrengsten. De grootste aanpassing is echter het niet meer opnemen van de claim op de ontwikkeling van de Klimrakker die voortkwam uit de realisatie van de MFC Atria/Atlas. Deze claim ter hoogte van € 360.000 is met het vaststellen van de voorjaarsnota 2021 op 8 juli 2021 ten laste gebracht van de Algemene Reserve Grondbedrijf en drukt dus niet meer op de ontwikkeling van de Klimrakker. De te verwachten financiële resultaten bij model 2 bevindt zich binnen de bandbreedtes van de financiële verkenningen en uitgangspunten.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

Alternatief model 1

Het model 1 heeft als uitgangspunt dat de groene randen van de locatie Klimrakker zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven. Deze groene randen bestaan uit een combinatie van struiken, bomen en boomgroepen. Dit zorgt voor voldoende afstand en privacy ten opzichte van aanliggende bestaande bebouwing. De huidige drie centraal op de locatie gelegen bomen zijn verwijderd ten gunste van meer ruimte voor bebouwing. De bebouwing staat in dit geval als twee identieke bouwstroken tegen elkaar geplaatst. Model 1 is een meer 'recht toe recht aan' model. Ondanks dat dit minder speels is, past dit model prima in de opzet van de omliggende wijk.



Afbeelding alternatief model 1

Model 1 heeft twee bouwstroken waarin minimaal 14 (beukmaat 5,4 m) en maximaal 16 (beukmaat 5,1 m) woningen kunnen worden gerealiseerd. Het toepassen van een beukmaat van 5,1 m geeft de meest woningen (16) en daarmee de hoogste opbrengst. De opbrengsten verschillen als vanzelfsprekend bij toepassing van de verschillende beukmaten. Bij realisatie van 16 woningen is het resultaat van model 1 ca € 200.000 hoger dan bij model 2.

Hogere woningdichtheid bij beide modellen

Er is mogelijkheid om in beide modellen nog meer programma te realiseren (meer dan respectievelijk max 16 woningen). Dit kan wanneer de beukmaat van de woningen smaller is. Het is mogelijk om in model 1 18 tot 20 woningen en in model 2 16 woningen te realiseren. Beide met een beukmaat van 3,9 meter. Deze verdichting is echter niet wenselijk. Enerzijds omdat hierdoor een grotere parkeerdruk op de openbare ruimte zou ontstaan en daarmee alsnog groen in de randen van de locatie moet worden verwijderd. En daarmee ontstaat minder groene kwaliteit. Anderzijds levert dit qua woonkwaliteit niet de gewenste woningen op en kan dit indirect ook een andere doelgroep van bewoners betekenen. Daarom is het maximum op 16 woningen gesteld.

Geen kader vaststellen

De raad kan besluiten om geen kader voor herontwikkeling van de Klimrakker vast te stellen. Daarmee ontstaat veel onzekerheid en risico voor het verdere proces van herontwikkeling van de locatie. Het proces wordt daarmee in onvoldoende mate uitvoerbaar. Gezien het aantal van maximaal 16 woningen en de grote opbrengspotentie is het daarmee niet



mogelijk om het doel van het totaal van de vier ontwikkelingslocaties (programmatisch en budgettair) te behalen.

Risico's

Gezien de situatie met COVID is het lastig te voorspellen hoe de woningmarkt zich gaat ontwikkelen. De huidige markt is gunstig voor de verkoop van kavels. Er komen er weinig op de markt en de prijzen stijgen nog steeds. Het risico op een slechte verkoop wordt in de huidige markt klein geacht.

Ook planologisch zijn er de gebruikelijke risico's. Omwonenden die een zienswijze indienen of bezwaar maken tegen het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. Dit heeft voornamelijk effect op de planning van de bouw van de woningen.

Door het vaststellen van de ontwikkelkaders kunnen de ontwikkelingen voorzien worden van een scherpere bepaling van het financieel resultaat. Op dit moment lijken de afzonderlijke financiële resultaten binnen de aangegeven bandbreedtes te liggen waardoor de doelstelling van een budgettair neutraal saldo mogelijk is.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Na besluitvorming over het kader worden het model technisch uitgewerkt en er wordt een kavelpaspoort opgesteld ten behoeve van de verkoop aan een ontwikkelaar. Dit tezamen omschrijft de ruimte en voorwaarden waarbinnen een ontwikkelaar de locatie te herontwikkelen. En het vormt de basis voor het bestemmingsplan dat aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. De globale planning ziet er als volgt uit.

- Q1 2022 besluitvorming raad kader herontwikkeling klimrakker
- Q2 2022 technische uitwerking model, kavelpaspoort en opstellen concept ontwerpbestemmingsplan
- Q3 2022 ontwerpbestemmingsplan in procedure
- Q1 2023 besluitvorming bestemmingsplan door raad
- Q1 2023 verkoop/gunning locatie aan ontwikkelaar
- Medio/eind 2023 verwachte start bouw woningen

Communicatie/participatie

In de zomerperiode van 2021 is een klankbordgroep samengesteld met direct omwonenden voor de locatie de Klimrakker. In het afgelopen half jaar zijn die met de gemeente drie keer bij elkaar is geweest. Eerst om het te hebben over de kwaliteiten en de aandachtspunten van de locatie (oktober 2021). Vervolgens heeft de stedenbouwkundige op basis hiervan een achttal stedenbouwkundige schetsen getekend. Die zijn besproken (november 2021) waarna tijdens de laatste bijeenkomst de twee stedenbouwkundige modellen 1 en 2 zijn besproken (december 2021), met een sterke voorkeur van de klankbordgroep voor model 2.

Omwonenden van de locatie de Klimrakker worden geïnformeerd over de stand van zaken van het project middels een nieuwsbrief.



Bijlagen

1. Kader herontwikkeling locatie de Klimrakker

het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 18 januari 2022, nummer 11496

b e s l u i t:

1. Het kader voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie de Klimrakker (Zonnedauw 1) vast te stellen, waarin onder meer is opgenomen:
 - Maximaal 16 koopwoningen.
 - Aansluiting op woningtypologie in de omgeving (rijenwoningen).
 - Doelgroep voor de woningen zijn in de basis gezinnen.
 - Streefwaarde is om 25 % van de woningen met speciale aandacht voor de toegankelijkheid van de woningen (levensloopbestendig) te bouwen.
 - Parkeren binnen het plangebied oplossen.
 - Zoveel mogelijk bestaand groen handhaven aan de randen van de locatie.
 - De te realiseren woningen zijn zogenaamde "Nul-op-de-meter" of energieleverende woningen.
 - Er is sprake van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.
 - Er is een kans om riothermie en nieuwe sanitatie toe te passen.
2. Stedenbouwkundig model 2 vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 10 maart 2022

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter